

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

OSTHEIM



Note auto-évaluation

Annexe rubrique 6.



Septembre 2025

Les incidences du projet de modification simplifiée du PLU

SOMMAIRE

CONTEXTE DE LA PRESENTE PROCEDURE.....	5
LES INCIDENCES PREVISIBLES DES MODIFICATIONS :	5
1) Adaptation des articles 2 concernant les occupations et utilisations du sol admises sous condition des zones UA, 1AU, 2AU et A.....	5
Incidences sur l'environnement naturel :.....	6
Incidences sur le paysage :.....	6
Incidences sur les réseaux et équipements, déplacements :	6
2) Adaptation des articles 4 concernant la desserte par les réseaux des zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A.	6
Incidences sur l'environnement naturel :.....	6
Incidences sur le paysage :.....	6
Incidences sur les déplacements :.....	6
Incidences sur les réseaux et équipements :	6
3) Adaptation des articles 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques des zones UA, UB, UX, 1AU et A.	7
Incidences sur l'environnement naturel :.....	7
Incidences sur le paysage :.....	7
Incidences sur les déplacements :.....	7
Incidences sur les réseaux et équipements :	7
4) Adaptation des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, 1AU, 2AU et A.	7
Incidences sur l'environnement naturel :.....	7
Incidences sur le paysage :.....	8
Incidences sur les déplacements :.....	8
Incidences sur les réseaux et équipements :	8

5) Adaptation des articles 8 concernant l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB, 1AU, 2 AU et A.....	8
Incidences sur l’environnement naturel :.....	8
Incidences sur le paysage :.....	8
Incidences sur les déplacements :.....	8
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	8
6) Adaptation des articles 9 concernant l’emprise dans la zone A.....	8
Incidences sur l’environnement naturel :.....	9
Incidences sur le paysage :.....	9
Incidences sur les déplacements :.....	9
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	9
7) Adaptation des articles 10 concernant la hauteur des constructions dans les zones UA, UB.	9
Incidences sur l’environnement naturel :.....	9
Incidences sur le paysage :.....	9
Incidences sur les déplacements :.....	9
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	9
8) Adaptation des articles 11 concernant l’aspect extérieur dans les zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A.....	10
Incidences sur l’environnement naturel :.....	10
Incidences sur le paysage :.....	10
Incidences sur les déplacements :.....	10
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	10
9) Adaptation des articles 12 concernant le stationnement dans les zones UA, UB, 1AU.....	10
Incidences sur l’environnement naturel :.....	10
Incidences sur le paysage :.....	10
Incidences sur les déplacements :.....	10
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	10
10) Adaptation des articles 13 relative aux espaces libres et plantations dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.	11
Incidences sur l’environnement naturel :.....	11

Incidences sur le paysage :	11
Incidences sur les déplacements :	11
Incidences sur les réseaux et équipements :	11
11) Adaptation des articles 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.	11
Incidences sur l'environnement naturel :	11
Incidences sur le paysage :	11
Incidences sur les déplacements :	11
Incidences sur les réseaux et équipements :	11
12) Adaptation des articles 16 relative aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.	12
Incidences sur l'environnement naturel :	12
Incidences sur le paysage :	12
Incidences sur les déplacements :	12
Incidences sur les réseaux et équipements :	12
Conclusions	12
JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	12
CONTENU DU DOSSIER	12

Contexte de la présente procédure

La commune de Ostheim dispose d'un PLU approuvé le 24 janvier 2020, qui a fait l'objet d'une première modification simplifiée le 08 novembre 2021.

Les modifications portent sur :

- Adaptation des articles 2 concernant les occupations et utilisations du sol admises sous condition des zones UA, 1AU, 2AU et A.
- Adaptation des articles 4 concernant la desserte par les réseaux des zones UA, UB, UX, 1AU, 2 AU et A.
- Adaptation des articles 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques des zones UA, UB, UX, 1AU et A.
- Adaptation des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, 1AU, 2AU et A.
- Adaptation des articles 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB, 1 AU, 2 AU et A.
- Adaptation des articles 9 concernant l'emprise dans la zone A
- Adaptation des articles 10 concernant la hauteur des constructions dans les zones UA, UB.
- Adaptation des articles 11 concernant l'aspect extérieur dans les zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A.
- Adaptation des articles 12 concernant le stationnement dans les zones UA, UB, 1AU.
- Adaptation des articles 13 relatives aux espaces libres et plantations dans les zones UA, UB, UJ, UX 1AU et N.
- Adaptation des articles 15 relatifs aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.
- Adaptation des articles 16 relative aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.

Il n'y a aucune modification de zonage, le tableau des surfaces a donc été supprimé.

Les incidences prévisibles des modifications :

Les paragraphes suivants développent les incidences prévisibles sur l'environnement de l'ensemble des points traités dans la présente procédure de modification.

1) Adaptation des articles 2 concernant les occupations et utilisations du sol admises sous condition des zones UA, 1AU, 2AU et A.

Pour mémoire :

La reconstruction de bâtiments démolis en premier rang par rapport aux rues en secteurs de zone UA1 et UA2 est admise désormais avec une reconstruction d'une volumétrie

comparable -avec la même implantation de la façade sur rue-, afin de faciliter cette reconstruction.

Dans le présent PLU, une catégorie de logements sociaux (PLS ou PSLA) est précisé. La commune souhaite supprimer cette précision afin d'élargir la gamme de logements sociaux possible.

La présente modification offre la possibilité aux administrés d'édifier des abris de jardin un peu plus grands en passant le seuil de 9m² à 12m².

Les dépôts et stockages, les abris d'irrigations et les cribs sont admis.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Cohérence avec le tissu urbain existant de la parcelle bâtie.
- Possibilité de densification de la parcelle.
- Possibilité d'évolution des abris.

Incidences sur le paysage :

- Densification de la parcelle.
- Insertion harmonieuse recherchée par le règlement de PLU
- Amélioration de la perception visuelle pour les dépôts et stockages dans des espaces clos.

Incidences sur les réseaux et équipements, déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.
- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

2) Adaptation des articles 4 concernant la desserte par les réseaux des zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A.

Pour mémoire :

Dans le présent PLU, les eaux pluviales pouvaient être évacuées dans le réseau public séparatif.

La modification priorise les infiltrations des eaux pluviales à la parcelle en infiltration ou par tout autre procédé respectueux de l'environnement.

La modification aura une incidence positive sur la commune par la diminution des risques d'écoulement.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Cette mesure est positive pour l'environnement.

Incidences sur le paysage :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.
- Soulagement des réseaux en matière de débit.

3) Adaptation des articles 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques des zones UA, UB, UX, 1AU et A.

Pour mémoire :

Diverses modifications sur des points sont faits afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanismes. (Clarifier la règle relative à l'alignement, au recul des carports, faciliter la démolition-reconstruction dans le périmètre du PPRI ...)

Les modifications n'ont que très peu voire pas d'incidences sur l'environnement hormis la modification des articles 6.1 qui facilitera la constructibilité des terrains, voire sa densification en évitant la consommation de terrains ailleurs.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence positive par la moindre consommation d'espaces agricoles ou naturels.
- Incidence pouvant être négative en matière de densification des parcelles en secteurs déjà urbanisés.

Incidences sur le paysage :

- Incidence modérée sur la perception du village avec la modification des articles 6.2 afin de faciliter les démolitions-reconstructions dans les zones touchées par un PPRI (maintien du volume mais respect du PPRI)

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire pour ces changements.

4) Adaptation des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, 1AU, 2AU et A.

Pour mémoire :

Il s'agit de préciser les constructions sur limites séparatives pour les nouvelles constructions et d'instaurer une distance minimale entre 2 annexes afin de conserver un tissu urbain aéré.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Possible densification dans le tissu urbain pour l'implantation sur limites

- Espacement minimal entre 2 annexes sur une même limite.

Incidences sur le paysage :

- Possible densification à la parcelle pour UA 7.2 et UB 7.2 et Incidence visuelle amenant de l'espacement au bâti urbain pour l'article UA 7.3.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

5) Adaptation des articles 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB, 1AU, 2 AU et A.

Pour mémoire :

Le PLU imposant strictement pour toutes les constructions une distance de 5 mètres.

La modification abaisse cette distance à 3 mètres et permet à des constructions annexes de s'implanter à 1,50 mètres des constructions principales, facilitant ainsi la constructibilité des parcelles.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence positive par la moindre consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Incidences sur le paysage :

- Incidence sur le paysage par la densification.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire pour cette modification

6) Adaptation des articles 9 concernant l'emprise dans la zone A.

Pour mémoire :

Il s'agit ici d'augmenter l'emprise des abris de jardins de 9m² à 12m².

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence à la marge sur l'environnement naturel et agricole.

Incidences sur le paysage :

- Incidence modérée sur le paysage.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

7) Adaptation des articles 10 concernant la hauteur des constructions dans les zones UA, UB.

Pour mémoire :

Il s'agit ici de faire évoluer la hauteur des antennes et d'autoriser les antennes relais à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sans limitation de hauteur contrairement aux antennes privées.

La mention de « la hauteur de la dalle inférieure de toute construction devra être conforme à la réglementation du PPRI en vigueur » se substitue à celle de la « la dalle haute du rez de chaussée de toute construction de plus d'un niveau devra être à au moins 3,50 m de hauteur par rapport à la dalle basse » : en effet cette mention d'ailleurs indiquée dans le rapport de présentation est plus compréhensible et concerne toute nouvelle construction et toute extension de construction existante qui devront prendre en compte le PPRI en vigueur, l'ensemble du village étant concerné par des risques d'inondation.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence positive vis-à-vis du PPRI avec le respect de celui-ci.

Incidences sur le paysage :

- Incidence visuelle sur le paysage.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

8) Adaptation des articles 11 concernant l'aspect extérieur dans les zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A.

Pour mémoire :

Les diverses modifications de l'aspect extérieur ont pour objectif de clarifier les règles en matière de toiture notamment.

Le paragraphe encadrant les clôtures est complété sur les points des hauteurs et des murs pleins afin de préserver les continuités végétales entre les jardins.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence positive sur l'environnement naturel (continuités végétales, passage petite faune, ...)

Incidences sur le paysage :

- Incidence sur le paysage : hauteur des clôtures maintenue et précisée.

Incidences sur les déplacements :

- Ne génère pas d'impact supplémentaire sur les flux.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

9) Adaptation des articles 12 concernant le stationnement dans les zones UA, UB, 1AU.

Pour mémoire :

Il s'agit ici de clarifier une règle déjà existante et de préciser que la mutualisation demandée s'applique uniquement aux immeubles collectifs.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence positive sur l'environnement naturel : réduction des espaces consommés par la mutualisation des espaces de stationnement.

Incidences sur le paysage :

- Pas d'incidence sur le paysage

Incidences sur les déplacements :

- Diminution des possibilités de stationnement.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

10) Adaptation des articles 13 relative aux espaces libres et plantations dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.

Pour mémoire :

Il s'agit ici de clarifier une règle déjà existante.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Pas d'incidence sur l'environnement naturel

Incidences sur le paysage :

- Pas d'incidence sur le paysage

Incidences sur les déplacements :

- Pas d'incidence sur les déplacements.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

11) Adaptation des articles 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.

Pour mémoire :

Il s'agit ici de modifier une règle trop complexe à appliquer et d'instaurer la réglementation en vigueur RE 2020.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Incidence positive sur la qualité environnementale et énergétique.

Incidences sur le paysage :

- Pas d'incidence sur le paysage

Incidences sur les déplacements :

- Pas d'incidence sur les déplacements.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

12) Adaptation des articles 16 relative aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Pour mémoire :

Il s'agit ici de réécrire la norme pour une meilleure application.

Incidences sur l'environnement naturel :

- Pas d'incidence sur l'environnement naturel

Incidences sur le paysage :

- Pas d'incidence sur le paysage

Incidences sur les déplacements :

- Pas d'incidence sur les déplacements.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire.

Conclusions

En conclusion : les dispositions modificatives permettront en concordance avec les derniers textes législatifs, de faire évoluer le PLU

Les impacts de ces mesures sur l'environnement n'entraînent pas d'incidences négatives notables.

Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

Contenu du dossier

La procédure comprend le dossier Projet de modification :

1. Note de présentation
2. Règlement graphique – extrait Plan de zonage avant et après modification

Le Dossier d'Examen au cas par cas :

1. Fiche formulaire Examen au cas par cas
2. Annexe à l'examen au cas par cas : cartographies
3. Annexe rubrique 6 : Auto-évaluation *-ce document-*

